Liau Oi Choo lwn Johny Tanujaya Tjioeng

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA BA-24NCVC-614–10 TAHUN 2017
AZIMAH OMAR H
16 MAC 2018

Undang-Undang Tanah — Kaveat — Pembatalan — Kepentingan berkaveat — Sama ada defendan mempunyai kepentingan berkaveat ke atas hartanah — Sama ada tuntutan wang mewujudkan kepentingan berkaveat

Plaintif telah memfailkan saman pemula bagi memohon antara lain perintah berikut: (a) bahawa kaveat persendirian yang didaftar pada, 31 Julai 2017, melalui No Perserahan 34589/2017 ke atas hartanah yang dipegang di bawah hakmilik No Hakmilik HSD 81366, No Lot PT 11454, Bandar Selayang, Daerah Gombak, Negeri Selangor ('hartanah tersebut') dibatalkan; dan (b) Pendaftar Hakmilik, Pejabat Tanah dan Galian, Negeri Selangor mengambil kesemua tindakan yang perlu untuk membatalkan kaveat persendirian yang dinyatakan di dalam perenggan (a) di atas dalam tempoh dua hari dari tarikh serahan perintah ini. Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut. Plaintif telah berkahwin dengan defendan pada 6 Jun 2007. Pada 12 Ogos 2015 plaintif telah memfailkan satu petisyen perceraian yang telah didaftarkan sebagai Petisyen Perceraian No 33–420–08 Tahun 2015 ('Petisyen 420'). Defendan telah menentang Petisyen 420 tersebut dan telah memfailkan petisyen balas. Prosiding perceraian plaintif dan defendan masih belum selesai di Mahkamah Rayuan. Plaintif yang berhasrat untuk menjual hartanah tersebut telah memasuki satu perjanjian jual beli hartanah tersebut pada 21 April 2017. Plaintif telah mendapati bahawa defendan telah memasukkan kaveat persendiriannya ('kaveat defendan') ke atas hartanah tersebut pada 31 Julai 2017 yang didaftarkan di bawah No Perserahan 34589/2017. Defendan telah memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut atas alasan bahawa kes perceraian dan tuntutannya terhadap hartanah tersebut masih belum diselesaikan. Justeru, plaintif memfailkan permohonan semasa untuk membatalkan kaveat defendan tersebut. Isu untuk penentuan adalah sama ada defendan mempunyai kepentingan berkaveat ke atas hartanah tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos sebanyak RM8,000:

(1) Petisyen 420 yang difailkan oleh plaintif tidak ada langsung menyentuh berkenaan hartanah tersebut. Hartanah tersebut ada disebut di perenggan 5 dan 6 petisyen balas defendan. Namun, apabila defendan

memohon relif di dalam petisyen balasnya, defendan tidak langsung menuntut apa-apa kepentingan ke atas hartanah tersebut (lihat perenggan 18–20).

(2) Daripada petisyen perceraian dan petisyen balas di dalam prosiding perceraian plaintif dan defendan, defendan tidaklah menuntut kepentingannya ke atas hartanah tersebut tetapi menuntut semula segala wang dan barang kemas telah dibelanjakan oleh beliau kepada plaintif semasa tempoh perkahwinan. Justeru itu, tuntutan defendan dalam prosiding perceraian plaintif dan defendan adalah semata-mata pemulangan wang beliau yang telah diberi dan dibelanjakan kepada/atas plaintif. Ini jelas adalah merupakan tuntutan pengembalian wang yang mana undang-undang adalah jelas dan jitu bahawa tuntutan wang tidak langsung mewujudkan kepentingan berkaveat (lihat perenggan 22–24).

(3) Berdasarkan keterangan dokumentar yang dikemukakan oleh plaintif adalah sangat jelas dan nyata bahawa pemohon adalah tuanpunya atau pemilik berdaftar hartanah tersebut. Sebagai tuanpunya berdaftar hartanah tersebut, plaintif sememangnya orang terkilan akan kemasukan kaveat oleh defendan tersebut (lihat perenggan 26).

[English summary

The plaintiff filed an originating summons to apply, inter alia, the following orders: (a) that the private caveat registered on 31 July 2017 through No Perserahan 34589/2017 on property held under title No Hakmilik HSD 81366, No Lot PT 11454, Bandar Selayang, Daerah Gombak, Negeri Selangor ('the property') to be removed; and (b) the Registrar of Titles, Selangor Land and Mines Office to take all necessary actions to remove the private caveat specified in para (a) above within two days from the date of submission of this order. The plaintiff was the registered owner of the property. The plaintiff married the defendant on 6 June 2007. On 12 August 2015 the plaintiff filed a divorce petition which had been registered as Divorce Petition No 33–420–08 of 2015 ('Petition 420'). The defendant opposed the Petition 420 and filed a cross petition. The plaintiff's and defendant's divorce proceedings had not yet been finalised in the Court of Appeal. The plaintiff who intended to sell the property entered into a sale and purchase agreement on 21 April 2017. The plaintiff found out that the defendant had entered a private caveat ('the defendant's caveat') on the property on 31 July 2017 which was registered under No Perserahan 34589/2017. The defendant entered caveat on the property on the ground that that the divorce case and the claim against the property had yet to be resolved. Hence, the plaintiff filed the current application to remove the defendant's caveat. The issue for determination was whether the defendant had a caveatable interest on the property.

Held, allowing the plaintiff's application with costs of RM8,000:

(1) Petition 420 filed by the plaintiff did not affect directly on the property. The property was mentioned in paras 5 and 6 of the defendant's cross petition. However, when the defendant sought relief in the cross petition, the defendant did not directly claim any interest on the property (see paras 18–20).

(2) From the divorce petition and the cross petition in the plaintiff's and defendant's divorce proceedings, the defendant did not claim interest on the property but reclaimed all money and jewellery that had been spent to the plaintiff during the marriage. Therefore, the defendant's claim in the plaintiff's and defendant's divorce proceedings was merely the return of his money that had been given and spent on/upon the plaintiff. This was clearly a claim for the return of money in which the law was clear and precise that money claim did not at all create a caveatable interest (see paras 22–24).

(3) Based on the documentary evidence submitted by the plaintiff it was very clear and obvious that the applicant was the proprietor or the registered owner of the property. As the registered proprietor of the property, the plaintiff was indeed an aggrieved person by the entering of the defendant's caveat (see para 26).]

Nota-Nota

Untuk kes mengenai pembatalan, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 2771–2774

Kes-kes yang dirujuk

Dusun Desaru Sdn Bhd (No 2) & Anor v Wang Ah Yu & Ors [2000] MLJU 609; [2001] 5 CLJ 8, MT (dirujuk)

Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212, PC (dirujuk)

Kho Ah Soon v Duniaga Sdn Bhd [1996] 2 MLJ 181, MP (dirujuk)

Kundang Lakes Country Club Bhd v Garden Masters (M) Sdn Bhd [1999] 2 MLJ 537; [1999] 2 CLJ 633, MR (dirujuk)

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor [1995] 1 MLJ 719, MR (dirujuk)

Punca Klasik Sdn Bhd v Abdul Aziz bin Abdul Hamid & Ors [1994] 1 MLJ 136, MT (dirujuk)

Registrar of Titles, Johore v Temenggong Securities Ltd [1976] 2 MLJ 44, PC (dirujuk)

Safaruan bin Mohamad v Kamaludin bin Ibrahim & Anor [2008] MLJU 83; [2008] 8 CLJ 531, MT (dirujuk)

Soo Kam Cheong & Anor v Lim Ing Tiong [2016] MLJU 1208; [2016] 1 LNS 966, MT (dirujuk)

Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin [1995] 3 MLJ 247, MR (dirujuk)

Wong Kuan Tan v Gambut Development Sdn Bhd [1984] 2 MLJ 113, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara Borang 19B

Naahenra Kumar (RY Nanthan & Partners) bagi pihak plaintif.
Razman (Ramesh & Loo) bagi pihak defendan.

Azimah Omar H:

PENGENALAN

[1] Plaintif telah memfailkan saman pemula ('Kandungan 1') ini bagi memohon, antara lain, perintah berikut:

1. Bahawa Kaveat Persendirian yang didaftar pada 31/7/2017 melalui No Perserahan 34589/2017 ke atas hartanah yang dipegang dibawah hakmilik No Hakmilik: HSD 81366, No Lot: PT 11454, Bandar Selayang, Daerah Gombak, Negeri Selangor (Hartanah tersebut) dibatalkan;

2. Pendaftar Hakmilik, Pejabat Tanah dan Galian, Negeri Selangor mengambil kesemua tindakan yang perlu untuk membatalkan Kaveat Persendirian yang dinyatakan di dalam perenggan (a) di atas dalam tempoh dua (2) hari dari tarikh serahan perintah ini.

LATAR BELAKANG KES

[2] Latar belakang kes yang menyebabkan plaintif memfailkan Kandungan 1 adalah seperti berikut:

(a) plaintif (Liau Oi Choo) adalah tuanpunya/pemilik berdaftar hartanah tersebut;

(b) plaintif telah berkahwin dengan defendan (Johny Tanujaya Tjioeng) pada 6 Jun 2007. Plaintif adalah warganegara Malaysia, manakala defendan pula adalah seorang warganegara Indonesia;

(c) hasil perkahwinan plaintif dan defendan telah menghasilkan dua orang anak bernama Anshel Lambert Tanujaya Tjioeng dan Surya Victor Tanujaya Tjioeng;

(d) namun pada 12 Ogos 2015 plaintif telah memfailkan suatu Petisyen Perceraian di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur yang telah didaftarkan sebagai Petisyen Perceraian No 33–420–08 Tahun 2015 ('Petisyen 420'). Defendan telah menentang Petisyen 420 tersebut dan telah memfailkan petisyen balas;

(e) pada 7 April 2016, defendan telah memperolehi perintah dekri nisi dan merekodkan satu sijil untuk menjadikan dekri nisi mutlak terhadap plaintif pada 19 Julai 2016 tanpa kehadiran plaintif;

(f) pada 19 Mei 2017, atas permohonan plaintif, hakim Mahkamah Tinggi telah mengetepikan perintah dekri nisi dan sijil untuk menjadikan dekri nisi mutlak tersebut;

(g) defendan yang tidak berpuas hati terhadap keputusan Mahkamah Tinggi tersebut telah memfailkan rayuan ke Mahkamah Rayuan. Rayuan defendan tersebut masih belum dibicarakan di Mahkamah Rayuan;

(h) plaintif yang berhasrat untuk menjual hartanah tersebut, telah memasuki suatu perjanjian jual beli hartanah tersebut pada 21 April 2017. Menurut perjanjian jual beli tersebut, pembeli-pembeli hartanah tersebut (Pang Shuk Teng dan Yong Chee Long) telah bersetuju untuk membeli hartanah tersebut pada harga RM495,000;

(i) menurut plaintif pada 19 April 2017, beliau telah membuat carian persendirian ke atas hartanah tersebut dan telah mendapati tidak ada sebarang kaveat didaftarkan di atas hartanah tersebut;

(j) walau bagaimanapun, apabila carian persendirian dibuat sekali lagi pada 30 Ogos 2017, plaintif telah mendapati bahawa defendan telah memasukkan kaveat persendiriannya ('kaveat defendan') ke atas hartanah tersebut pada 31 Julai 2017 yang didaftarkan di bawah No Perserahan 34589/2017; dan

(k) justeru, plaintif yang telah terkilan akan kewujudan kaveat defendan tersebut telah memfailkan Kandungan 1 memohon perintah mahkamah ini membatalkan kaveat defendan tersebut.

UNDANG-UNDANG

[3] Prinsip undang-undang berkaitan permohonan untuk membatalkan kaveat adalah jelas. Di dalam sesuatu permohonan untuk membatalkan kaveat, mahkamah hendaklah menentu dan mempertimbangkan persoalan-persoalan berikut:

(a) sama ada pengkaveat mempunyai kepentingan berkaveat terhadap hartanah tersebut;

(b) sama ada kepentingan berkaveat tersebut menimbulkan atau mendedahkan isu-isu serius untuk dibicarakan;

(c) sama ada imbangan keselesaaan memihak bahawa kaveat tersebut dikekalkan; dan

(d) sama ada terdapat keadaan istimewa di pihak pemohon yang melayakkan status quo diganggu/diubah.

[4] Dalam perkara berkaitan permohonan untuk membatalkan kaveat, Majlis Privy di dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2 MLJ

212 telah memutuskan berikut:

> This is the nature of the onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under s 327 for removal of a caveat: he must first satisfy the court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and, having done, so he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

[5] Dalam kes *Kho Ah Soon v Duniaga Sdn Bhd* [1996] 2 MLJ 181, Mahkamah Persekutuan telah sekali lagi menekankan berkenaan prinsip undang-undang di dalam pembatalan kaveat di mana Peh Swee Chin HMP telah menyatakan di ms 184 seperti berikut:

> It is settled that in a matter of removal of a caveat as between a caveator and caveatee, as in the instant appeal, the onus is on the caveator to satisfy the court that his evidence does raise a serious question to be tried as regards his claim to an interest in the land in question, and having done so he must show that, on a balance of convenience, it would be better to maintain the status quo until the trial of the action by preventing the caveatee from disposing of his land, as laid down by Lord Diplock in *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212, and by analogy indirectly to *American Cyanamid Co v Ethicon* [1975] AC 396 as indicated by Lord Diplock, the serious question for trial referred to above could mean a question not being vexatious or frivolous.

[6] Dalam perkara ini juga, Mahkamah Rayuan di dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719 telah menggariskan ujian-ujian yang harus diguna pakai dalam menentukan dan menimbangkan sesuatu permohonan untuk membatalkan kaveat di mana ms 721, Mahkamah Rayuan telah menyatakan berikut:

> In considering an application for the removal of a caveat, the procedure to be adopted should be a simple and summary one. At first stage, the court will examine the grounds expressed in the application for the caveat to see whether they show a caveatable interest. Once the court is satisfied that the caveator's claim amounts in law to a caveatable interest, it must then go on to consider whether the claim disclosed a serious question meriting a trial. After these two stages have been crossed, the court must decide where the balance of convenience lies.

BANTAHAN DEFENDAN

[7] Defendan telah membantah permohonan plaintif dan melalui afidavit jawapannya yang diikrarkan pada 15 Januari 2018 ('Kandungan 5') defendan telah mengemukakan dakwaan-dakwaan/pengataan-pengataan berikut:

(a) sepanjang perkahwinan plaintif dan defendan terdapat tiga harta perkahwinan termasuklah hartanah tersebut;

(b) harta-harta perkahwinan ('harta perkahwinan tersebut') walaupun telah dibeli oleh plaintif tetapi ia adalah hasil daripada wang yang disumbangkan oleh defendan kepada plaintif. Menurut defendan harta perkahwinan tersebut telah diletakkan atas nama plaintif kerana beliau sebagai warganegara Indonesia mempunyai sekatan bagi pemilikan hartanah di Malaysia;

(c) bagi pembelian harta perkahwinan tersebut, beliau telah menyumbang sebanyak anggaran RM7 juta;

(d) sumbangan anggaran RM7 juta tersebut telah beliau plidkan di dalam petisyen balas beliau; dan

(e) hartanah tersebut tidak boleh dijual oleh plaintif kerana ianya aset perkahwinan dan merupakan rumah bagi keluarga dan anak-anak plaintif dan defendan.

[8] Atas dakwaan-dakwaan/pengataan-pengataan tersebut, defendan telah menghujahkan bahawa beliau merupakan pemilik benefisial hartanah tersebut atas kepentingan yang boleh dikuatkuasakan menurut undang-undang *there is relevant interest enforceable at law* memandangkan hartanah tersebut dibeli semasa dalam tempoh perkahwinan.

[9] Menurut defendan lagi sekiranya hartanah tersebut dijual, defendan dan anak-anak berhak kepada hasil jualan tersebut.

JAWAPAN PLAINTIF

[10] Plaintif telah menafikan dakwaan-dakwaan/pengataan-pengataan defendan dengan menegaskan yang berikut:

(a) tidak ada sebarang bukti yang telah dikemukakan oleh defendan bagi dakwaan sumbangan anggaran RM7 juta tersebut;

(b) hartanah tersebut dibeli atas usahanya sendiri sebelum berkahwin dengan defendan iaitu pada 12 April 2007 dan bukan harta perkahwinan ataupun rumah perkahwinan *matrimonial home*; dan

(c) sepanjang Petisyen 420 tersebut defendan tidak pernah membuat sebarang tuntutan terhadap hartanah tersebut.

SAMA ADA DEFENDAN MEMPUNYAI KEPENTINGAN BERKAVEAT KE ATAS HARTANAH TERSEBUT

[11] Sebelum mahkamah ini memberi pertimbangan kepada permohonan plaintif, perlu diyatakan di sini bahawa semasa pengurusan kes yang ditetapkan di hadapan penolong kanan pendaftar ('PKP'), PKP telah mengarahkan

peguam plaintif dan defendan untuk memfailkan hujahan bertulis sebelum atau pada 12 Februari 2018.

[12] Namun peguam defendan telah tidak berbuat demikian sehinggalah ke tarikh perbicaraan Kandungan 1 di hadapan mahkamah pada 16 Mac 2018. Peguam defendan telah berhujah lisan.

[13] Penelitian rapi ke atas Borang 19B defendan bagi kemasukan kaveatnya, alasan-alasan kemasukan kaveat adalah seperti berikut:

(i) Pada 07 April 2016 saya telah sah bercerai dengan LIAU OI CHOO (No K/P: 800415–14–5486) setelah ini disebut sebagai ('bekas isteri tersebut') melalui Petisyen Penceraian No: 33–420–08/2015 (sesalinan Petisyen Penceraian, Decree Nisi (Penceraian) dan Sijil menjadikan Decree Nisi Mutlak adalah dilampirkan disini sebagai rujukan).

(ii) Pada 14 Jun 2017 saya telah memfailkan suatu Rayuan ke Mahkamah Rayuan Malaysia di Putrajaya terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur yang membenarkan bekas isteri iaitu LIAU OI CHOO (No K/P: 800415–14–5486) mengenepikan perintah Decree Nisi [penceraian] bertarikh 19.05.2016 (sesalinan Notis Rayuan bertarikh 14.06.2017 adalah dilampirkan disini sebagai rujukan).

(iii) Memandangkan kes penceraian saya tersebut masih berterusan melalui Rayuan di Mahkamah Rayuan Malaysia di Putrajaya, saya dengan ini ingin memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah yang dipegang di bawah hakmilik No HS(D) 81366 bagi Lot No 11454 di Bandar Selayang, Daerah Gombak, Selangor seperti yang tersebut di dalam jadual (setelah ini disebut sebagai 'hartanah tersebut') demi untuk menjaga kepentingan dan tuntutan saya terhadap Hartanah tersebut sehingga selesainya prosiding Rayuan penceraian tersebut agar bekas isteri tidak melupuskan hartanah tersebut sebelum Rayuan penceraian dan tuntutan ke atas hartanah tersebut diputuskan oleh Hakim di Mahkamah Rayuan Malaysia di Putrajaya.

[14] Secara ringkasnya alasan kemasukan kaveat defendan adalah:

(a) bagi menjaga kepentingan dan tuntutan defendan terhadap hartanah tersebut sementara pelupusan rayuan kes perceraian antara plaintif dan defendan di Mahkamah Rayuan; dan

(b) plaintif dihalang daripada melupuskan hartanah tersebut sementara prosiding rayuan perceraian tersebut diputuskan oleh Mahkamah Rayuan.

[15] Defendan dalam kes ini telah bersandarkan kemasukan kaveat ke atas hartanah tersebut atas alasan bahawa kes perceraian dan tuntutannya terhadap hartanah tersebut masih belum diselesaikan di Mahkamah Rayuan.

[16] Persoalannya adakah benar dakwaan defendan bahawa hartanah tersebut adalah termasuk dalam tuntutan dalam petisyen perceraian dan petisyen balas plaintif dan defendan, dan tuntutan terhadap hartanah tersebut merupakan salah satu hal perkara dalam rayuan yang difailkan oleh defendan di Mahkamah Rayuan tersebut.

[17] Untuk itu itu mahkamah ini perlu meneliti apakah tuntutan-tuntutan plaintif dan defendan dalam prosiding perceraian mereka. Petisyen Perceraian 420 dan petisyen balas telah dikemukakan oleh plaintif di eksh 'LOC3', afidavit sokongan plaintif ('Kandungan 2').

[18] Setelah penelitian rapi dibuat ke atas Petisyen 420, mahkamah ini mendapati bahawa Petisyen 420 yang difailkan oleh plaintif tidak ada langsung menyentuh berkenaan hartanah tersebut. Ini dapat dilihat kepada relif-relif yang dipohon oleh plaintif di perenggan 12 petisyen tersebut sebagaimana berikut:

(a) bahawa perkahwinan pempetisyen dan responden dibubarkan;

(b) hak penjagaan pemeliharaan dan kustodi anak Anshel Lambert Tanujaya Tjioeng dan Surya Victor Tanujaya Tjioeng diberikan kepada pempetisyen dan responden diberikan akses munasabah ke atas anak tersebut;

(c) pempetisyen akan menanggung kos sara hidup dan penyelenggaraan perbelanjaan anak tersebut;

(d) kos petisyen ini ditanggung oleh kedua-dua pihak masing-masing; dan

(e) apa-apa relif selanjutnya yang dianggap wajar dan berpatutan oleh mahkamah yang mulia ini.

[19] Seterusnya, mahkamah ini telah membuat penelitian terhadap petisyen balas defendan pula. Hartanah tersebut ada disebut di perenggan 5 dan 6 petisyen balas defendan. Untuk lebih jelas, perenggan 5 dan 6 diperturunkan di bawah ini:

> 5. Responden menafikan perenggan 7 Petisyen tersebut dan menyatakan bahawa terdapat 2 harta perkahwinan yang dibeli semasa perkahwinan termasuk No 31, Persiaran Selayang Mulia, Taman Selayang Mulia, Jalan Sungai Tuan, 68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan dan satu lagi harta yang dibeli di atas nama pempetisyen yang beralamat No 22, Jalan Budiman 9, Taman Mulia, 56000 Kuala Lumpur telah dibeli sebelum perkahwinan dan responden telah memberi pinjaman sebanyak SGD100,000.00 kepada pempetisyen supaya pempetisyen boleh membayar pinjaman bank untuk Hartanah tersebut. Responden meletakkan beban bukti di atas Pempetisyen untuk mendedahkan semua maklumat mengenai harta-harta tersebut termasuk sesalinan perjanjian jual beli dan juga sesalinan hakmilik hartanah-hartanah tersebut. Pempetisyen juga telah dengan sengaja

memasukkan hanya nama Pempetisyen sebagai pembeli didalam kesemua Hartanah tersebut. Responden juga telah mengambil kesemua dokumen-dokumen anak-anak tersebut termasuk, sijil lahir anak-anak, sijil pelajaran anak-anak, passport, kesemua hakmilik hartanah tanpa apa-apa dokumen diberikan kepada Responden. Kini dilampirkan dan ditandakan sebagai eksibit 'JT-1' adalah sesalinan cukai pintu untuk hartanah-hartanah tersebut.

6. Kesemua harta-harta tersebut yang telah dibeli oleh Pempetisyen adalah hasil dari wang yang dipinjamkan Responden kepada Pempetisyen. Pempetisyen adalah seorang suri rumah sepanjang perkahwinan dan tidak pernah sumbang untuk pembelian harta-harta tersebut. Responden telah membayar wangnya untuk membeli harta-harta tersebut dan harta-harta tersebut dibeli secara tunai diatas nama Pempetisyen Responden telah memberi pempetisyen wang seperti berikut pada masa-masa seperti yang disebut dibawah:-

i) Pada bulan April 2007 Singapore Dollar ie SGD100,000.00

ii) Julai 2011, Hong Kong 1,000,000.00

iii) Oktober, 2012 HK300,000.00

iv) November 2013 USD1,000,000.00

Dari jumlah wang yang telah dihantar, Pempetisyen telah menggunakan sebahagian daripada wang tersebut untuk membeli harta-harta. Harta-harta yang dibeli dinyatakan diatas didalam perenggan 5 telah dibeli hasil dari wang yang disumbang oleh Responden. Oleh yang demikian, pernyataan Pempetisyen bahawa tidak ada harta yang dibeli semasa perkahwinan didalam Petisyen serta afidavit adalah dinafikan. Pempetisyen telah selain daripada membeli harta, memasukkan wang tersebut didalam simpanan tetap di bank (fixed deposit) dan sehingga kini mendapat anggaran faedah sebanyak 3.30% setahun. Jumlah faedah yang diperolehi oleh pempetisyen adalah dianggarkan sebanyak RM100,000.00 setahun. Selain daripada itu, Pempetisyen juga mendapat sewa dari 2 lagi hartanah yang telah dibeli di Malaysia semasa perkahwinan iaitu harta-harta yang dinyatakan diatas. Pempetisyen juga menerima sewa sebanyak RM1,200.00 sebulan semenjak tahun 2008 untuk hartanah yang mempunyai alamat No 22, Jalan Budiman 9, Taman Mulia, 56000 Kuala Lumpur yang berjumlah sebanyak RM108,000.00 sehingga kini. Selain daripada itu, Pempetisyen juga menerima sewa untuk hartanah yang mempunyai alamat No 27, Jalan 8/1A, Taman Kepong Indah, 52100 Kuala Lumpur yang berjumlah sebanyak RM14,400.00 (sewa yang dianggarkan adalah RM1,200 x 1 tahun.)

[20] Namun, yang anehnya apabila defendan memohon relif di dalam petisyen balasnya, defendan tidak langsung menuntut apa-apa kepentingan ke atas hartanah tersebut. Apa yang dituntut oleh defendan adalah memohon perintah supaya segala barang kemas dan wang yang telah diberikan kepada plaintif dipulangkan kepadanya. Ini jelas dan nyata apabila merujuk kepada relif-relif yang dipohon oleh defendan di perenggan 20 petisyen balasnya.

[21] Relif-relif di perenggan 20 yang relevan adalah seperti berikut:

...

...

(iii) pempetisyen memulangkan balik kesemua barang kemas, berlian dan wang yang telah dihantar oleh responden kepada pempetisyen. Selain daripada itu, pempetisyen juga memulangkan wang yang di dalam simpanan tetap. Jumlah wang yang telah dihantar oleh responden adalah SGD100,000; HKD300,000; USD1M dan juga barang kemas dan permata yang berharga lebih dari SGD362,000. Responden memohon supaya 90% daripada jumlah wang tersebut dan kesemua barang kemas serta permata dipulangkan balik kepada responden. Selain daripada itu, responden juga memohon supaya pempetisyen memulangkan balik jam tangan lelaki jenis Audemars Piquet yang berharga lebih kurang SGD12,000 kepada responden ...

[22] Daripada petisyen perceraian dan petisyen balas di dalam prosiding perceraian plaintif dan defendan ini, defendan sebenarnya tidaklah menuntut kepentingannya ke atas hartanah tersebut tetapi menuntut semula segala wang dan barang kemas telah dibelanjakan oleh beliau kepada plaintif semasa tempoh perkahwinan.

[23] Justeru itu, tuntutan defendan dalam prosiding peceraian plaintif dan defendan yang masih belum selesai di Mahkamah Rayuan adalah semata-mata pemulangan wang beliau yang telah diberi dan dibelanjakan kepada/atas plaintif. Ini jelas adalah merupakan tuntutan pengembalian wang *monetary claims.*

[24] Undang-undang adalah jelas dan jitu bahawa tuntutan wang *monetary claims* tidak langsung mewujudkan kepentingan berkaveat.

(Sila lihat: (i) *Kundang Lakes Country Club Bhd v Garden Masters (M) Sdn Bhd* [1999] 2 MLJ 537; [1999] 2 CLJ 633; (ii) *Dusun Desaru Sdn Bhd (No 2) & Anor v Wang Ah Yu & Ors* [2000] MLJU 609; [2001] 5 CLJ 8; (iii) *Safaruan bin Mohamad v Kamaludin bin Ibrahim & Anor* [2008] MLJU 83; [2008] 8 CLJ 531; (iv) *Soo Kam Cheong & Anor v Lim Ing Tiong* [2016] MLJU 1208; [2016] 1 LNS 966.)

[25] Dalam kes *Kundang Lakes Country Club Bhd v Garden Masters (M) Sdn Bhd* [1999] 2 MLJ 537; [1999] 2 CLJ 633, Mahkamah Rayuan telah memutuskan, antara lain:

(a) 'the learned judge went completely off tangent in arriving at the conclusion as he did. He had failed to consider the only issue to be decided in this case, which was, whether the respondent has a caveatable interest in order for the caveat to subsist (see p 539E (MLJ); p 636C (CLJ)'; and

A (b) 'a claim for a mere debt cannot give rise to a caveatable interest (see p 540A (MLJ); p 636H (CLJ); *Registrar of Titles, Johore v Temenggong Securities Ltd* [1976] 2 MLJ 44 and *Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin* [1995] 3 MLJ 247. The respondent's interest — which was purely monetary in nature — lies not in the appellant's lands as to give rise to a
B caveatable interest. Therefore, the respondent had no caveatable interest over the appellant's lands (see p 540G–H (MLJ); see p 637F–H (CLJ)'.

[26] Dalam kes ini berdasarkan keterangan dokumentar yang dikemukakan oleh plaintif adalah sangat jelas dan nyata bahawa pemohon adalah tuanpunya
C atau pemilik berdaftar hartanah tersebut. Sebagai tuanpunya berdaftar hartanah tersebut, plaintif sememangnya orang terkilan akan kemasukan kaveat oleh defendan tersebut (sila lihat: (i) *Punca Klasik Sdn Bhd v Abdul Aziz Bin Abdul Hamid & Ors* [1994] 1 MLJ 136; (ii) *Wong Kuan Tan v Gambut Development Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 113).

D

[27] Berdasarkan alasan-alasan di atas mahkamah ini membenarkan Kandungan 1 plaintif dengan kos sebanyak RM8,000 untuk dibayar oleh defendan.

E *Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos sebanyak RM8,000.*

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali

F

G

H

I